

Sygn. akt III Ca 1595/13

POSTANOWIENIE

Dnia 3 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący – Sędzia SO Arkadia Wyraz – Wieczorek

Sędziowie: SO Barbara Braziewicz

SR (del.) Roman Troll (spr.)

Protokolant Kornelia Dziambor

po rozpoznaniu w dniu 3 kwietnia 2014 r. na rozprawie

sprawy z wniosku M. G. i U. M.

z udziałem G. R. , A. R. i E. B. (uprzednio R.)

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawczynie M. G.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Raciborzu

z dnia 26 lipca 2013 r., sygn. akt I Ns 688/12

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Raciborzu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Roman Troll SSO Arkadia Wyraz – Wieczorek SSO Barbara Braziewicz

Sygn akt III Ca 1595/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie M. G. i U. M. wniosły o ustanowienie na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) działka (...) KW (...) służebności drogi koniecznej na nieruchomości przy ul. (...), a obejmującej działkę G. R., A. R. i E. R. nr(...) wpisaną do księgi wieczystej Sądu Rejonowego w Raciborzu Wydział Ksiąg Wieczystych KW (...) o przebiegu wedle oznaczeń przedstawionych na załączonym wyrzysie mapy ewidencyjnej. W uzasadnieniu wniosku wnioskodawczynie podały, że od wielu lat korzystano z działki (...) celem dojazdu na tylną część swojej nieruchomości, jednak po stanowczym zakazie G. R. i posadowieniu bramy wzdłuż chodnika korzystanie z działki sąsiedniej było niemożliwe, co skutkowało niedogodnościami związanymi z dostarczaniem opału na zimę, który trzeba było przenosić ręcznie niszcząc pomieszczenia mieszkalne.

Uczestniczki postępowania wniosły o oddalenie wniosku. Podniesiono, że budynek mieszkalny ma dostęp do drogi publicznej, a kwestia dowozu opału nie uzasadnia ustanowienia niczym nieograniczonego prawa drogi koniecznej. Uzasadniając swe stanowisko przedstawiono możliwe sposoby dostarczania opału i wywozu nieczystości bez konieczności ustanawiania służebności drogi. Uczestniczki zanegowały by kiedykolwiek wyrażały zgodę na korzystanie

z ich nieruchomości podnosząc, że właściciele działki (...) samowolnie korzystali z ich posesji jednakże z czasem – około dwa lata temu – stało się to coraz bardziej uciążliwe, doszło do uszkodzenia bramy, na teren nieruchomości uczestniczek wchodziły obce osoby, co zmusiło uczestniczki do wybudowania ogrodzenia wzdłuż granicy działek.

Sąd Rejonowy ustalił co następuje:

Wnioskodawczyni są współwłaścicielkami nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) działka (...) o powierzchni 0,0449 ha KW (...). Działka jest zabudowana i składa się z budynku mieszkalnego usytuowanego wzdłuż ulicy (...) oraz znajdujących się za domem pomieszczeń gospodarczych. Do budynku mieszkalnego wchodzi się od ul. (...). Przed domem znajduje się około 2,5 metrowy pas zieleni, płot a następnie chodnik.

Po prawej stronie nieruchomości graniczy z działką (...). Na granicy jest posadowiony płot, który znajduje się w odległości 63 cm od budynku mieszkalnego wnioskodawczyń. Na działce (...) przy granicy z działką wnioskodawczyń stoi budynek gospodarczy.

Granica z sąsiadującą z drugiej strony działką (...) przebiega wzdłuż płotu, który jest posadowiony około pół metra od ściany domu (w najszerszym punkcie w odległości 70 cm). Przedmiotowy płot został postawiony przez uczestniczkę G. R., która postawiła też w 2011 roku bramę wjazdową wzdłuż chodnika przy ulicy (...). Działka nr (...) obejmuje powierzchnię 0,0772 ha i znajduje się na niej budynek mieszkalny, garaż i pomieszczenia gospodarcze.

Za domem na działce wnioskodawczyń znajduje się porośnięty trawą plac i budynki gospodarcze - szopy. Na końcu działki jest płot za którym płynie rzeczka R.. P. rosną drzewa i krzewy. Na środku placu usytuowana jest pokrywa szamba, natomiast pod samym domem, blisko tylnego wejścia znajduje się zsypana na węgiel.

Obecnie wnioskodawczyni dostają się na tył nieruchomości wyłącznie przez dom. Korytarz wiodący od przedniego do tylnego wejścia ma 84 cm, szerokości.

Działki wnioskodawczyń i uczestniczek nigdy nie stanowiły jednej działki. Żadna z nieruchomości nie była obciążona prawem służebnym.

Wnioskodawczyni nabyły nieruchomość w drodze darowizny w 2011 roku od teściów M. G.. Około 1992 roku doprowadzono na nieruchomość wnioskodawczyń wodę i zrobiono szambo. Dojazd na tylną część działki (...) odbywał się poprzez działkę (...) tj. fragment działki, który stanowił jednocześnie dojazd do garażu uczestniczek. Z dojazdu korzystał też wnioskodawczyni, a także G. G. oraz odwiedzający ich znajomi. Samochody parkowali pod bramą wjazdową do posesji uczestniczek bądź we wjeździe przed samym garażem G. R. utrudniając jej korzystanie z nieruchomości. Mimo prośb G. R. by nie parkować przed jej garażem sytuacja powtarzała się. Z jeszcze większą częstotliwością parkowano na działce uczestniczek po wyprowadzeniu się teściów M. G.. W związku z powstałą uciążliwością G. R. zmuszona była zamurować jedno z dwu okien od strony wjazdu, bo były nisko osadzone co powodowało, że goście wnioskodawczyń, nawet mimowolnie, zaglądali do środka. Często zdarzało się że wnioskodawczyni lub odwiedzający je goście nie zamykali bramy wjazdowej do posesji G. R.. Na działce uczestniczek doszło do zniszczenia roślin rabatowych i krzewów, co miało miejsce w 2010 roku. G. R. obawiała się o bezpieczeństwo wszak po jej działce niejednokrotnie nocą chodziły osoby trzecie, co zakłócało spoczynek nocny. Ubezpieczenie nieruchomości od włamania i kradzieży okazało się niemożliwe ze względu na dostęp osób trzecich. G. R. w trosce o bezpieczeństwo zamontowała drugą wewnętrzną bramę, jednakże w czasie mrozów podnosił się grunt co utrudniało korzystanie z tejże bramy. Ostatecznie uczestniczka ogrodziła swą posesję płotem biegnącym wzdłuż granicy działek i korzysta z jednej tylko bramy wjazdowej usytuowanej wzdłuż chodnika.

Wnioskodawczyni M. G. pracuje za granicą, tylko w czasie urlopu przebywa w K. przy ul. (...). U. M. zamieszkuje za granicą stale. M. G. nie posiada samochodu, ani dokumentu prawa jazdy. Opał na zimę jest przenoszony w workach przez korytarz. Tak też przenoszone są kubły ze śmieciami. Szambo nie było pompowane od dwóch lat. Wcześniej, przed postawieniem płotu, na nieruchomość wjeżdżał traktor z beczkowitzem.

Sąd Rejonowy nie dał jednak wiary twierdzeniom M. G. w zakresie w jakim zaprzeczała by G. R. domagała się zaprzestania korzystania z jej nieruchomości, gdyż są sprzeczne z zeznaniami G. R., która twierdziła, że wielokrotnie mówiła wnioskodawczyni by nie stawiać samochodu we wjeździe i nie parkować przed bramą, a jej zeznania są logiczne, wszak to uczestniczce przeszkadzało korzystanie z jej nieruchomości stąd oczywiste jest, że zanim postawiła płot i bramę rozmawiała na ten temat z sąsiadami. Strony zgodnie zeznały, że G. R. zwracała się już do teściów M. G. by zaprzestali korzystania z jej działki, co dodatkowo uwiarygadnia, że z taką prośbą zwracała się również do wnioskodawczyni.

Sąd Rejonowy wskazał także, że ustawodawca nie zdefiniował pojęcia „odpowiedni dostęp” ani w art. 145 § 1 kc, ani też w innych aktach normatywnych, ale nie ulega wątpliwości, że o tym czy dostęp jest odpowiedni, decydują każdorazowo wszystkie okoliczności konkretnej sprawy. Nie chodzi tylko o sytuację całkowitego braku dostępu, ale także o taką, gdy nieruchomość ma wprawdzie dostęp do drogi, ale niewłaściwy z punktu widzenia zgodnego z przeznaczeniem korzystania z tej nieruchomości, a obecnie wnioskodawczyni mają dostęp do drogi publicznej tj. ulicy (...), jednakże utrudnione jest korzystanie z budynków znajdujących się z tyłu nieruchomości, a także dowóz opału i wywóz szamba. Pomieszczenia znajdujące się za domem stanowią głównie szopy, nie ma tam garażu, a żadna z właściolek nie wykazała także potrzeb korzystania z takiego - U. M. mieszka na stałe za granicą, natomiast M. G. nie posiada samochodu ani dokumentu prawa jazdy. W toku postępowania nie wykazano by dom był wynajmowany innym osobom ani by takim zamiarem kierowały się wnioskodawczyni. Ustalono jedynie, że pod nieobecność właściolek (M. G. pracuje za granicą, na nieruchomości przebywa tylko w czasie urlopów) dom doglądają inne osoby na zasadzie dozoru. Dlatego Sąd Rejonowy nie dopatrzył się takich okoliczności czy istotnych potrzeb, które uzasadniałyby ustanowienie drogi koniecznej celem dostępu do pomieszczeń znajdujących z tyłu nieruchomości.

Również konieczność przenoszenia przez korytarz kubłów ze śmieciami nie stanowi argumentu za obciążeniem nieruchomości sąsiedniej służebnością drogi. Jak wykazały oględziny nieruchomości między budynkiem mieszkalnym a chodnikiem, wzdłuż całej szerokości budynku znajduje się około 2,5 metrowy pas zieleni gdzie rośnie obecnie kilka iglaków. Szerokość do chodnika jest wystarczająca by postawić tam jeden lub dwa kubły, wszak na wielu posesjach kubły wystawione są przed nieruchomością. Takie ustawienie kubłów nie wyklucza nasadzenia przed nimi roślin ozdobnych bądź iglaków ewentualnie ustawienie stosownego ogrodzenia tak by nie naruszyć estetyki nieruchomości.

Problem stanowi dowóz opału i wywóz nieczystości. Zsyp na węgiel ulokowany jest z tyłu nieruchomości gdyż tylko w tej części domu znajduje się piwnica. Również za domem znajduje się szambo. Przenoszenie opału w workach przez korytarz domu jest niewątpliwie uciążliwe i niepożądane, podobnie jak przeprowadzanie przez korytarz węża celem wypompowania szamba. Bacząc na interes gospodarczy celowym jest – w ocenie Sądu Rejonowego – obciążenie nieruchomości sąsiedniej w takim zakresie by nieruchomość wnioskodawczyń mogła być wykorzystywana w celach mieszkaniowych, zgodnie z jej przeznaczeniem. Opisane wyżej niedogodności wiążące się z dostarczaniem opału na zimę i wywozem szamba nie uzasadniają jednak obciążania nieruchomości uczestniczek niczym nieograniczoną służebnością drogi. Mając na uwadze fakt, że dowóz opału na zimie odbywa się raz, względnie dwa razy do roku, i z podobną częstotliwością wypompowuje się szambo w ocenie Sądu celowym byłoby w niniejszej sprawie ustanowienie służebności dowozu opału i wywozu nieczystości w ściśle określonych granicach czasowych tj. ze wskazaniem ile razy w roku i w jakim okresie miałyby to następować. Służebność w takim kształcie usprawniłaby korzystanie z nieruchomości wnioskodawczyń likwidując niedogodności będące podstawą złożonego w sprawie wniosku, bez obciążania nieruchomości sąsiedniej ponad rzeczywistą potrzebę. Taka propozycja została przedstawiona M. G. w czasie rozprawy jednak spotkała się z jej stanowczym sprzeciwem. W tym stanie rzeczy Sąd zobligowany był orzec co do służebności drogi koniecznej, nie modyfikując przedmiotu wniosku na służebność o innym charakterze.

Ewentualne ustanowienie drogi koniecznej na działce G. R. byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, które sprzeciwiają się nieograniczonemu korzystaniu z fragmentu cudzej nieruchomości gdy generuje to stałe konflikty (tak też Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 21.03.1983 r. ,III CRN 14/83, OSP 1983/12/259). Z zeznań stron, a także dającego się zaobserwować zachowania podczas rozprawy wynika, iż są ze sobą skonfliktowane, który to konflikt powstał na kanwie korzystania z nieruchomości uczestniczek. Wnioskodawczyni nie reagowała na prośby o zamykanie

bramy, samochody przejeżdżały nocą bezpośrednio pod oknami uczestniczki, G. R. nie czuła się bezpiecznie na swej posesji, co było zarzewiem powstałego sporu. Godzi się zauważyć, ustanowienie służebności wymaga współpracy stron w zakresie korzystania z obciążonego służebnością fragmentu nieruchomości zaś zantagonizowanie nie rokuje na zgodne współdziałanie w tym zakresie. Uczestniczka G. R. nabyła nieruchomość wolną od jakichkolwiek obciążeń i tylko grzecznościowo godziła się na korzystanie przez wnioskodawczynię z jej nieruchomości. Kiedy to korzystanie stało się dla niej uciążliwe po wielokrotnych upomnieniach i ostrzeżeniach postawiła płot na granicy nieruchomości, a udostępniona grzecznościowo wnioskodawcom część posesji przylegała bezpośrednio do ściany domu uczestniczki i była jednocześnie drogą dojazdową do jej garażu, a zatem była częścią działki, z której uczestniczka codziennie korzystała.

Sąd Rejonowy miał na uwadze także fakt, że w dacie nabycia nieruchomości wnioskodawczynię znały granice działki – żadna mapa ani wpis w księdze wieczystej nie wskazywały na istnienie prawa drogi ustanowionej na nieruchomości sąsiedniej (przedłożona na ostatniej rozprawie mapa zasadnicza z zaznaczeniem linii przerywanej na działce oznaczonej jako 633/1/k. 78/ nie stanowi dowodu istnienia służebności drogi, taka bowiem służebność winna wynikać z odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej), co więcej M. G. mieszkała w nieruchomości wcześniej, przed jej nabyciem w drodze darowizny, a zatem w dacie nabycia nieruchomości musiała być świadoma, że G. R. domagała się zaprzestania korzystania z jej działki. Posadowienie budynku praktycznie przy samych granicach nieruchomości tylko w wyjątkowych wypadkach uzasadnia obciążenie nieruchomości sąsiedniej służebnością drogi. Sąd podziela ugruntowane stanowisko judykatury w tym przedmiocie. Warto tu przytoczyć stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 19.01.2001 r. I CKN 322/00, LEX nr 52415 „Właścicielowi nieruchomości mającej dostęp do drogi publicznej nie przysługuje roszczenie o ustanowienie drogi koniecznej przez grunty sąsiednich nieruchomości także wówczas, gdy właściciel nie ma odpowiedniego dostępu do pewnej części tej nieruchomości na skutek niewłaściwej zabudowy, zamykającej dostęp do tej części”, czy wyrażone w postanowieniu z dnia 18.09.1998 r. III CKN 609/97, OSNC 1999/3/55 „Nieodpowiedni dostęp do drogi publicznej, wywołany wzniesieniem budynku na całej szerokości nieruchomości, nie uzasadnia żądania ustanowienia w postępowaniu sądowym służebności drogi koniecznej” - por. także orzeczenia SN z 13.03.1975 r., III CRN 488/74, LEX nr 7671 oraz z 20.09.2012 r. IV CSK 34/12. Orzeczenia te nadają jednolity kierunek interpretacji art. 145 kc, która sprowadza się do rozumowania, że w nie tylko w przypadku gdy cała nieruchomość nie ma dostępu do drogi wskutek nieodpowiedniego zabudowania działki, ale także gdy został zamknięty tylko dojazd do dalej położonych od drogi części nieruchomości wyłączone jest żądanie ustanowienia służebności drogowej dla uzyskania dojazdu do tych części nieruchomości.

Aprobując przedstawione rozumowanie i przy uwzględnieniu przytoczonych wyżej okoliczności sprawy Sąd Rejonowy uznał, iż dowód z zeznań wnioskowanych przez strony świadków na okoliczność korzystania z nieruchomości G. R. nie ma dla sprawy istotnego znaczenia (art. 227 kpc). W tym stanie rzeczy zbędne było także przeprowadzanie dowodu z opinii biegłego ds. budownictwa oraz biegłego rzeczoznawcy majątkowego, które to wnioski Sąd oddalił.

Zdaniem Sądu Rejonowego w sprawie brak było opcji przeprowadzenia drogi koniecznej poprzez inną nieruchomość, gdyż za działką wnioskodawczyni znajduje się rzeczka i starodrzew, co wyklucza dostęp do nieruchomości z tej strony, natomiast na działce (...) przy samej granicy posadowiony jest budynek gospodarczy, co uniemożliwia dostęp od strony tejże działki.

Dlatego też postanowieniem z dnia 26 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy w Raciborzu oddalił wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej wskazując, że rozstrzygnięcie o kosztach uzasadnia art. 510 § 1 kpc.

Apelację od tego orzeczenia złożyła wnioskodawczyni M. G. zaskarżając je w całości i zarzucając mu:

- 1 naruszenie przepisów prawa materialnego – art. 145 kc poprzez jego niezastosowanie,
- 2 naruszenie przepisów prawa procesowego – polegające na błędnym ustaleniu stanu faktycznego prowadzącym do przyjęcia braku potrzeby ustanowienia dostępu do części nieruchomości położonej za budynkiem mieszkalnym poza dowozem opału i wywozem szamba, a mające istotny wpływ na rozstrzygnięcie

oraz wnosząc o jego zmianę poprzez ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości przy ul. (...) w K. obejmującej działkę nr (...) wpisaną do księgi wieczystej Sądu Rejonowego w Raciborzu o numerze (...) o przebiegu wedle oznaczeń przedstawionych na załączonym wyrysie mapy ewidencyjnej ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

W uzasadnieniu wskazała, że pas gruntu leżący pomiędzy budynkami na nieruchomościach uczestników stanowił drogę konieczną dla nieruchomości wnioskodawczyni od 1950 r., a 2 lata temu uczestniczka G. R. zamknęła dostęp wnioskodawcom do drogi publicznej za budynkiem mieszkalnym stawiając ogrodzenie w granicy działki i bramę wjazdową bezpośrednio przy chodniku. Błędne jest ustalenie sądu, że przyczyną tego był wzmożony ruch samochodowy i częste parkowanie samochodów na wjeździe po wyprowadzeniu się teściów M. G., bo od kilku lat pracuje ona za granicą, nie posiada samochodu, ale jest w trakcie robienia prawa jazdy, a właścicielem nieruchomości jest od 2011 r., z kolei U. M. przebywa za granicą i przyjeżdża tylko w odwiedziny. Poza tym to teściowie wnioskodawczyni wystąpili w 1990 r. do gminy o przywrócenie dostępu do drogi publicznej zaraz po otrzymaniu informacji o zakupie nieruchomości przez G. R., która nabywając nieruchomość w 1990 r. wiedziała o istniejącej nieformalnej drodze koniecznej i braku możliwości ustanowienia innego dostępu do drogi publicznej.

Wnioskodawczyni wskazała, że tylko czasowo przebywa za granicą, dlatego niezasadne było przyjęcie, że nie ma okoliczności uzasadniających ustanowienie drogi koniecznej celem dostępu do pomieszczeń znajdujących się z tyłu nieruchomości. Poza tym wnioskodawczyni znany był fakt, iż obie nieruchomości korzystały ze wspólnego dojazdu, ale wnioskodawczyni nie są właścicielkami nieruchomości od dnia jej zabudowania, dlatego też za ustanowieniem służebności przemawiają względy społeczne.

Uczestniczki wniosły o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna i dlatego musiała zostać uwzględniona, albowiem Sąd Rejonowy w Raciborzu nie rozpoznał istoty sprawy, co spowodowało, że orzeczenie musiało ulec uchyleniu celem do ponownego rozpoznania.

Należy zauważyć, iż odnośnie garażu na nieruchomości należącej do wnioskodawczyń Sąd Rejonowy ustalił, że takiego garażu tam nie ma, natomiast w żaden sposób nie odniósł się do zeznań wnioskodawczyni M. G. /k. 60/, która o nim wspomina, a także uczestniczki G. R. /k. 61/, która wskazuje, że co prawda na nieruchomości wnioskodawczyń nie było garażu, ale stojące tam szopy mogą pełnić taką funkcję; w żadnym zakresie nie wskazał z jakich przyczyn nie dał wiary zeznaniom wnioskodawczyń i uczestniczki w tej części.

Dodatkowo Sąd Rejonowy nie przeanalizował właściwie akt ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Raciborzu nr (...) oraz (...) i nie ustalił kiedy powstał budynek posadowiony na całej szerokości nieruchomości wnioskodawczyń oraz w jaki sposób dotychczas korzystały one i poprzedni właściciele z nieruchomości, także z tej części za budynkiem mieszkalnym, pomimo zgłoszenia wniosku o przesłuchanie świadków (co prawda ten wniosek dowodowy został złożony na okoliczność stałego, nieograniczonego korzystania z dojazdu przez nieruchomość sąsiednią /k. 59/, ale z uwagi na prowadzenie postępowania w trybie nieprocesowym oraz fakt, że świadkowie mieli wiadomości – wg wnioskodawczyni – dotyczące korzystania z dojazdu dowód ten należało przeprowadzić, gdyż można w ten sposób ustalić jak rzeczywiście przebiegał trakt dojazdu do nieruchomości wnioskodawczyń i z jakich powodów tam dojeżdżano). Z akt księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Raciborzu nr (...) wynika, iż nieruchomość wnioskodawczyń była zabudowana budynkiem mieszkalnym, rzeźnią i budynkiem gospodarczym już w chwili dokonywania darowizny przez H. i M. P. w dniu 26 czerwca 1963 r., a działka (...), stanowiąca obecnie dwie działki nr (...), została odłączona z księgi wieczystej K. nr 19 /akta (...)k. 1, 4, 16 – 18, 19 – 21/, co więcej sama uczestniczka G. R. wskazuje, że budynek na działce wnioskodawczyń jest z początku XX wieku /k. 61/. Zaś w aktach księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Raciborzu nr (...) znajduje się także mapa zasadnicza z naniesioną linią przerywaną od rogu budynku gospodarczego na działce wnioskodawczyń do rogu budynku na działce uczestniczek /k. 96 akt (...), podobna do tej złożonej na k. 78 akt, i przesłana przez Starostę (...) z decyzją

w sprawie zatwierdzenia projektu podziału, co przy informacji wnioskodawczyni, iż była jakaś interwencja w gminie dotycząca służebności oraz faktu, że to Gmina K. zbyła uczestnicze i jej mężowi nieruchomości wymaga wyjaśnienia z jakich powodów ta linia występuje i czy wcześniej nie było jakiś ustaleń odnośnie dostępu do nieruchomości. Te wszystkie ustalenia są konieczne dla dokonania prawidłowego rozstrzygnięcia oraz rozpoznania samej istoty sprawy, a to ustalenia czy nieruchomości, której współwłaścicielkami są wnioskodawczynie ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej.

W uzasadnieniu swojego orzeczenia Sąd Rejonowy jednak w ogóle nie rozpatrywał możliwości korzystania z garażu przez wnioskodawczynie i jego posadowienia na ich nieruchomości uznając – nie wiadomo z jakiej przyczyny – że garażu tam nie ma. Dlatego też jego rozważania dotyczące pozostałych możliwości korzystania z części nieruchomości za budynkiem mieszkalnym związane z posadowionym tam szambem, kubłami na śmieci i dowozem opału same w sobie nie mogą prowadzić do prawidłowych ocen co do sposobu korzystania z nieruchomości, gdyż nie są wszechstronne.

Należy także zwrócić uwagę, że orzecznictwo Sądu Najwyższego powołane w uzasadnieniu Sądu Rejonowego rzeczywiście wskazuje, iż wzniesienie budynku na całej szerokości nieruchomości przez jej właściciela uniemożliwia zasadne domaganie się przez niego ustanowienia służebności drogi koniecznej, jednak w orzeczeniach tych wyraźnie wskazano, że ważne są każdorazowo okoliczności konkretnej sprawy, ustalenie kto i kiedy wznosił budynek, w jaki sposób powstała nieruchomość, czy istnieją szczególne okoliczności przemawiające za ustanowieniem służebności, gdyż ma ona służyć funkcji prawa własności, do której należy korzystanie zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 34/12 z jego uzasadnieniem, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2001 r., I CKN 322/00 – w tych wypadkach okoliczności sprawy wskazywały, że sam właściciel wybudował budynek sprzecznie z pozwoleniem). Natomiast w uzasadnieniu do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 września 1998 r. (III CKN 609/97) wyraźnie wskazano, że nie jest uzasadnione żądanie właścicieli ustanowienia służebności drogi koniecznej, gdy nieodpowiedni dostęp do drogi publicznej wywołany jest wzniesieniem budynku na całej szerokości nieruchomości, ale także w okolicznościach faktycznych tej sprawy ustalono, iż dom wzniesli wnioskodawcy, a z uzasadnienia wynika dodatkowo, że gdyby było inaczej to wniosek w tej sprawie należałoby uwzględnić.

Nie przesądzając jednak o tym czy nieruchomość stanowiąca współwłasność wnioskodawczyń ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej, z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy, Sąd Okręgowy uchylił zaskarżone postanowienie.

Sąd Rejonowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy dokona ustaleń związanych z tym, czy na działce wnioskodawczyń znajduje się garaż, w jaki sposób powstała ta nieruchomość, kiedy powstał budynek mieszkalny i inne budynki na tej nieruchomości oraz czy zbudowane zostały przez wnioskodawczynie, a także w jaki sposób dotychczas korzystano z części nieruchomości wnioskodawczyń położonej pomiędzy budynkiem mieszkalnym a rzeką R.. Po dokonaniu tych ustaleń Sąd Rejonowy oceni czy nieruchomość będąca współwłasnością wnioskodawczyń posiada odpowiedni dostęp do drogi publicznej biorąc pod uwagę wszystkie istotne dla sprawy okoliczności i podejmie decyzję, czy w sprawie dopuścić dowody z opinii biegłych, które będą konieczne w przypadku ustalenia, że dostęp nieruchomości wnioskodawczyń do drogi publicznej nie jest odpowiedni, zaś same ustalenia związane z odpowiednością dostępu będą musiały być poprzedzone dodatkowymi ustaleniami faktycznymi opisanymi powyżej, albowiem to okoliczności faktyczne konkretnej sprawy decydują każdorazowo o tym czy istniejący dostęp jest odpowiedni (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 34/12 z jego uzasadnieniem, opublik. w Lex nr 1230155). W tym celu Sąd Rejonowy przeprowadzi także dowody z przesłuchania świadków J. T., A. P. /k. 59/ oraz A. S., H. K., A. B. i B. K. /k. 71v. – 72/, a także wyjaśni co uczyniła Gmina K. po piśmie E. G. /k. 77 z dnia 26 listopada data roczna nieczytelna, ale prawdopodobnie 1999 r./ i czy podjęła jakieś czynności celem umożliwienia przejazdu, albowiem to właśnie Gmina K. 28 września 1992 r. sprzedała G. R. i jej mężowi nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Raciborzu prowadzi księgę wieczystą nr (...), w której znajduje się także mapa zasadnicza z naniesioną linią przerywaną od rogu budynku gospodarczego na działce wnioskodawczyń do rogu budynku na działce uczestniczek /k. 96 akt (...)/ oraz czy były jakieś ustalenia odnośnie dostępu do nieruchomości wnioskodawczyń.

Jednocześnie po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy orzeknie o kosztach postępowania zarówno pierwszej instancji, jak i instancji odwoławczej zgodnie z normami obowiązującymi w toku postępowania nieprocesowego.

Mając powyższe na uwadze, w oparciu o art. 386 § 4 kpc w związku z art. 13 § 2 kpc oraz art. 145 § 1 kc, należało orzec jak w sentencji.

SSR (del.) Roman Troll SSO Arkadia Wyraz-Wieczorek SSO Barbara Braziewicz